

Ministero dell'università e della ricerca (MUR)

Avviso finalizzato all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)_D.M. 481 del 26 febbraio 2024

Missione 4 *“Istruzione e Ricerca”*, Componente 1 *“Potenziamento dell'offerta dei servizi all'istruzione: dagli asili nido alle università”*, Riforma 1.7 *“Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti”*

PARTE VI

FAQ

(aggiornate al **03/07/2024**)

Sezione 1: Quesiti procedurali

100. L'art. 8 comma 4 disciplina che: *Per la quota parte dei posti letto di cui al precedente comma 2, la ripartizione degli alloggi tra stanze singole e doppie dovrà essere effettuata in conformità alle previsioni di cui al precedente articolo 7 comma 1 lett. e), pertanto almeno il 70% di tali posti letto dovranno essere ubicati in stanze singole. Tale ripartizione potrà essere modificata in funzione delle esigenze manifestate dall'organismo regionale per il diritto allo studio competente per ciascun territorio. L'eventuale variazione sarà contenuta all'interno della convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore dell'organismo DSU, secondo lo schema di accordo di cui all'Allegato F del presente decreto.* L'art. 7, invece, prevede per ciascun intervento "un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% (settanta per cento) - arrotondato per eccesso - del totale dei posti letto da realizzare" Si chiede pertanto quanto segue: fatto 100 il numero di posti letto totali, il prerequisite pena inammissibilità è che almeno 70 devono essere previsti in camera da letto singola. Leggendo i due articoli su citati è corretto desumere che almeno il 70% dei posti letto in camera singola sia da destinare agli studenti capaci e meritevoli e privi di mezzi?

Come previsto dall'art. 7, comma 1, lett. e) dell'Avviso, ciascun intervento deve prevedere un numero di posti letto in camera singola non inferiore al 70% - arrotondato per eccesso – del totale dei posti letto da realizzare.

Inoltre, i soggetti gestori sono obbligati altresì a destinare una quota non inferiore al 30% dei posti letto totali oggetto dell'intervento a studenti capaci e meritevoli; anche per tale quota come espressamente previsto dall'art. 8, comma 4, la ripartizione degli alloggi tra stanze singole e doppie dovrà prevedere che almeno il 70% di tali posti letto dovranno essere ubicati in stanze singole, salvo diverso accordo del soggetto gestore con l'Organismo per il diritto allo studio da formalizzare attraverso l'Allegato F.

101. Secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n.481 del 26/02/2024 la persona fisica e/o giuridica che voglia mettere a disposizione un immobile residenziale per la realizzazione di minimo 20 alloggi o residenze per studenti potrà da un punto di vista procedurale:

1. Presentare istanza con gli allegati previsti dal Decreto;
2. Ottenere esito positivo con Decreto di Finanziamento;
3. Stipulare la Convenzione tra soggetto Gestore e MUR (per il 30% degli alloggi che andranno a prezzi calmierati);
4. Il Gestore della struttura allora potrà adeguare la struttura con ristrutturazione edile.

L'erogazione del contributo in un'unica soluzione avverrà dopo quanto tempo dalla presentazione da parte del Gestore della documentazione probante di fine lavori?

Vi è una modalità attraverso la quale è possibile ottenere un acconto sul contributo durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile oggetto di intervento? Mediante SAL certificati dal direttore dei lavori? O mediante fideiussione assicurativa?

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del Decreto si precisa che il contributo MUR, così come definito all'articolo 6 del presente decreto, è erogato esclusivamente al soggetto gestore, che è quindi anche il soggetto che può avanzare candidatura, in una unica soluzione in esito alla trasmissione della documentazione probante la messa a disposizione dei posti letto e alle verifiche espletate dal Ministero - anche per il tramite di soggetti terzi, se del caso su base campionaria e mediante visite in loco, ove ritenute necessarie. Non è pertanto prevista la possibilità di ricevere acconti, in quanto l'erogazione del contributo già rappresenta un anticipo pari al 100% dell'importo spettante.

Si ricorda inoltre che il vincolo di cui all'art. 13, comma 2 dell'Avviso – che prevedeva l'obbligo di realizzazione dei posti letto e la loro messa a disposizione al più tardi entro i 12 mesi successivi dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento – è venuto meno con il Decreto Ministeriale n. 765 del 31.05.2024 con decorrenza dal 3 giugno 2024.

102. In relazione alle FAQ. nr. 47 e nr. 81 relative al DM 481/2024 si chiede se il 70% dei posti letto messi a disposizione - fermo restando il vincolo delle tariffe praticate (15% in meno rispetto alla Tariffa media di mercato) - possono essere liberamente assegnati a studenti sulla base delle richieste pervenute al gestore purché ordinate in graduatoria, dallo stesso gestore, in base al merito.

Esempio: il gestore mette a disposizione complessivamente nr. 100 camere singole. Nr. 30 camere vengono messe a disposizione dell'organismo regionale per il diritto allo studio sulla base di apposita convenzione. Le altre 70 vengono collocate sul mercato alla tariffa ridotta del 15% rispetto alla tariffa media di mercato. Il gestore riceve per le 70 camere singole collocate sul mercato nr. 120 richieste. Dette richieste vengono ordinate in graduatoria secondo la media del profitto dei richiedenti e, seguendo detta graduatoria, vengono assegnate le 70 camere singole e rigettate le 50 in eccesso. È corretto?

L'iter descritto appare corretto, fermo restando che la tariffa ridotta del 15% rispetto alla tariffa media di mercato deve essere calcolata attraverso il medesimo applicativo mediante il quale si invia la candidatura e che il requisito di merito può essere rappresentato dalla media del profitto o dal numero dei crediti conseguiti (onde ad esempio agevolare gli studenti maggiormente prossimi alla conclusione del proprio percorso di studi) o da altri criteri meritocratici.

103. In un immobile già a destinazione residenziale che non prevede cambi di destinazione d'uso, il contratto (Legge n. 431/98) che deve fare il gestore con gli studenti per attenersi al bando è necessariamente un contratto transitorio per studenti universitari?

L'Avviso non detta specifiche prescrizioni in merito, pertanto occorre applicare la normativa vigente in materia di locazioni, tenuto conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale. Inoltre, si evidenzia che il Decreto Ministeriale all'articolo 8, comma 2, dispone che, per la durata dei 12 anni nei quali deve essere garantita la destinazione d'uso, almeno il 30% dei posti letto realizzati con il cofinanziamento di cui sopra siano destinati agli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, di cui all'art. 4, comma 1, del Decreto Legislativo 29 marzo 2012, n. 68, sulla base delle graduatorie definite dagli organismi competenti per il diritto allo studio universitario, attraverso idoneo negozio giuridico (sul modello dell'Allegato F) da stipularsi tra soggetto gestore e organismo per il diritto allo studio universitario.

104. In un immobile già a destinazione residenziale che non prevede cambi di destinazione d'uso, è ammissibile la stipula tra gestore e studenti di contratti (Legge n. 431/98) di tipo libero 4+4 o a canone concordato 3+2?

Premesso che, come previsto dall'Avviso all'art. 7, comma 2, non sono ammissibili al finanziamento interventi relativi ad alloggi già utilizzati a fini abitativi per studenti alla data di pubblicazione del presente bando o che sono stati utilizzati per tali finalità in qualsiasi momento nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione del presente bando e l'1° gennaio 2023, si ribadisce che per la stipula dei contratti occorre tener conto della tipologia di assegnatari e della durata del rapporto contrattuale, ragion per cui non sembrano poter trovare applicazione le tipologie contrattuali citate nel quesito.

105. L'obbligo del soggetto attuatore di assicurare la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati per le finalità del decreto ad alloggio o residenza per studenti per un periodo pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno, con decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto si deve esplicitare necessariamente fin da subito in un contratto tra proprietà e gestore che copra l'intero periodo dei 12 anni? In caso di mancato rispetto, il gestore deve restituire intera somma o proquota annuale?

Ai sensi dell'Art. 9 Comma 7, lett. c), il soggetto proponente all'atto della trasmissione della candidatura sul servizio telematico accessibile all'indirizzo <https://www.cdp.it/portalefondi.page> deve allegare anche la documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili nell'ambito dei quali verrà realizzata la residenza o, in alternativa, qualora il Soggetto proponente non fosse ancora in possesso della piena disponibilità dell'immobile, la documentazione atta a dimostrare l'avvio delle procedure di cessione della predetta disponibilità per i periodi correlati agli obblighi assunti ai sensi dell'Avviso e alla correlata fruizione dei benefici.

Inoltre, ai sensi dell'art. 5 comma 4, i soggetti gestori degli interventi finanziati devono assicurare – a pena di decadenza dei benefici dell'Avviso e l'attivazione dei meccanismi sanzionatori di cui all'articolo 17 - la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati ad alloggio o residenza per studenti per un periodo pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno, con decorrenza dalla data di effettiva messa a disposizione dei posti letto, anche successivamente alla realizzazione dei posti letto e alla rendicontazione del target M4C1-30 al 30 giugno 2026 e per tutta la durata di vigenza dell'atto d'obbligo e di accettazione del finanziamento, pena la revoca, in tutto o in parte in relazione alla specifica tipologia di inadempimento, del contributo e delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 18 dell'Avviso.

Sezione 2: Diversa destinazione della residenza

106. Nel caso di una struttura che può ospitare 250 posti letto è possibile destinare una parte dei posti per le finalità del bando e in contemporanea destinare parte rimanente dei posti ad altre attività economiche (es.: ricezione turistica)? Le 2 attività possono coesistere all'interno dello stesso immobile e negli stessi periodi?

I posti alloggio non compresi nella domanda di finanziamento eventualmente ammessa non sono soggetti ad alcun vincolo contenuto nel DM 481 del 2024; pertanto tali posti alloggio possono essere destinati ad attività diversa da residenza universitaria purché le modalità di utilizzo dei relativi spazi non inficino, bensì auspicabilmente implementino, la funzionalità propria di ognuno di essi. L'Avviso, in relazioni ai posti alloggio ad esso afferenti, prevede all'art. 5 comma 4 la possibilità di destinazione ad ulteriore finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate, ovvero degli stessi alloggi o residenze in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche, ferma restando la necessaria continuità annuale della disponibilità del singolo posto letto assegnato a ciascun studente per un determinato anno accademico. Con riguardo alle parti della struttura eventualmente non utilizzate, si deve far riferimento alle Aree funzionali della struttura diverse dalle aree ricomprese nelle Funzioni residenziali (AF1) di cui all'allegato C del bando. Per i periodi non correlati allo svolgimento delle «attività didattiche» si intendono i periodi di ciascuna annualità, della durata massima di 2 mesi, convenzionalmente compresi tra il 1° agosto e il 30 settembre, eventualmente traslati e/o ridotti in funzione delle esigenze dell'organismo DSU.

Non potrà in ogni caso essere richiesto allo studente di lasciare il posto letto per le festività natalizie o pasquali, con lo scopo di destinare l'unità abitativa ad altre finalità per questi periodi che comunque ricadono all'interno dell'anno accademico.

Sezione 3: Tariffe

107. Cosa si intende per "copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse"? Si chiede conferma che nei suddetti tre anni l'importo di euro 19.966,66 a posto letto si vada a sommare ai canoni per le locazioni dei posti letto secondo le modalità fissate dall'art. 8 del Decreto stesso.

Come già chiarito alla FAQ n. 14 del 8 aprile 2024, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto n. 481/2024, il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a

disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è determinato in misura fissa in euro 19.966,66 a posto letto, ed è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Ai sensi dell'art. 12, comma 1 dello stesso Decreto, il contributo MUR di cui sopra è erogato al soggetto gestore in una unica soluzione in esito alla trasmissione della documentazione probante la messa a disposizione dei posti letto e alle verifiche espletate dal Ministero. Il soggetto gestore, oltre al contributo MUR di cui sopra, percepisce i proventi per le locazioni dei posti letto secondo le modalità fissate dall'art. 8 del Decreto stesso, applicando alla quota degli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi (minimo 30% dei posti letto totali) le tariffe di cui al comma 2 e alla restante parte degli studenti le tariffe ridotte rispetto al valore di mercato di cui al comma 1.

108. Qualora il gestore ritenesse la tariffa media indicata dal simulatore come eccessivamente elevata, è possibile prevedere una tariffa media più bassa su cui applicare lo sconto relativamente del 15% e del 25% per i posti a tariffa calmierata e per i posti riservati ai meritevoli a partire dal 4 anno di convenzione?

Fermo restando quanto previsto all'art. 8 dell'Avviso per l'individuazione della tariffa media applicabile, eventuali variazioni, in aumento o in diminuzione, della tariffa proposta dal soggetto gestore in fase di presentazione della richiesta di contributo potranno essere valutate dalla Commissione di valutazione preposta.

Sezione 4: Costi ammissibili

109. Relativamente alla FAQ n. 25 pubblicata in data 08/04/2024, la quale sancisce che “qualora un intervento sia già stato finanziato – sia pur nella fase di costruzione della struttura – in tutto o in parte da altre risorse pubbliche, lo stesso non potrà beneficiare del finanziamento”, sono da intendersi come ricadenti in tale fattispecie anche i crediti di imposta relativi a ristrutturazioni?

Il contributo PNRR concesso dal MUR al soggetto gestore, in esito alla realizzazione e alla messa a disposizione di ciascun posto letto nell'ambito degli interventi selezionati e finanziati, è relativo alla copertura di una parte dei proventi da locazione per i primi tre anni di gestione delle strutture stesse. Gli oneri connessi alla realizzazione delle residenze universitarie, che possono riguardare interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, efficientamento e/o miglioramento energetico, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione non su terreni greenfield, trasformazione, ampliamento o completamento, all'interno dei quali possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sismica e di igiene e sicurezza, sono a carico dei soggetti gestori, anche in concorso con eventuali risorse messe a disposizione da altri soggetti, compresi i soggetti proprietari degli immobili – se diversi dal soggetto gestore. Per tali spese il MUR non riconosce alcun rimborso nell'ambito del presente Decreto. La finalità dell'intervento PNRR è quella di creare posti letto aggiuntivi rispetto alla dotazione strutturale attualmente presente nel sistema paese. Qualora un intervento sia già stato finanziato – sia pur nella fase di costruzione della struttura e anche mediante eventuali crediti d'imposta – in tutto o in parte da altre risorse pubbliche, lo stesso non potrà beneficiare del finanziamento nell'ambito del Decreto 481/2024, in quanto verrebbe meno il concetto di “addizionalità” che caratterizza la riforma 1.7 della M4C1 del PNRR. Si richiamano inoltre le disposizioni dell'articolo 9 del Reg. (UE) 2021/241 in materia di divieto di doppio finanziamento, riportate anche nell'ambito del Bando MUR di cui al Decreto 481/2024.